

# 令和元年度事業報告

自 平成 31 年 4 月 1 日

至 令和 2 年 3 月 31 日

わが国経済は、雇用や所得環境の改善等に支えられ緩やかな回復基調を維持してきたものの、昨秋の大型台風による甚大な被害の発生に加え、米中貿易摩擦や日々深刻化する新型コロナウイルス感染症拡大の影響が懸念され、国内外にわたり先行きは不透明な状況にあります。

不動産業界においては、10 月より消費税率が引き上げられ住宅ローン減税や住まい給付金制度などの施策により懸念されていた駆け込みや反動減は抑えられましたが、住宅需要に大きな落ち込みが見られました。また、地方においては依然として人口流出などによる地場産業の衰退や空き家問題などが構造的な課題となっています。

このような状況下、本会は全宅連と連携して、土地・住宅流通の活性化を目指し不動産業界の健全な発展等を図るため、税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動を推進し、その結果、令和 2 年度税制改正では、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100 万円控除)の創設をはじめ、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長、新築住宅の固定資産税の減額措置の延長、など要望した事項は概ね認められ、特に 100 万円控除は以前より要望が実現し地方圏の不動産流通の活性化、空き家・所有者不明土地の発生を抑制する措置として期待されています。

本会では、このような情勢を踏まえ、宅地建物取引業の適正な運営を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として、以下の各種事業を推進しました。

指定流通機構及び不動産流通システムの整備支援に関する事業(継 1)については、レイنزなどの流通事業の利用促進により公正迅速な取引や市場活性化に努めました。

国及び地方公共団体等への協力並びに提携に関する事業(継 2)においては、9 月に発生した台風 15 号の被災者向け民間賃貸応急住宅の情報提供に協力するほか、空き家に対する行政と連携した調査・研究、有効活用に向けた取り組みを行うなど行政各事業の円滑な推進に協力しました。

適正な宅地建物取引業の確保及び啓発に関する事業(継 3)については、会員事務所調査の実施や公正競争規約の順守励行を推進するとともに、宅地建物取引業法に規定された法定研修や

一般消費者を対象とした啓発講習会の実施、不動産取引に関する情報や法改正などの情報の提供により宅地建物取引の適正化に努めました。また、宅地建物取引の適正化と事業環境の改善を図るための調査研究を行うほか、不動産流通の活性化及び業界の健全な発展等を図るため、全宅連と連携し各種要望提言活動を実施しました。

宅地建物取引に関する無料相談事業(継4)として、本部及び支部に設置した不動産無料相談所において、消費者からの不動産に関する様々な相談に対処したほか、県や市町村が実施する相談窓口相談員を派遣し、不動産取引の適正化を推進しました。

会員及びその従業者の事業支援並びに福利厚生に関する事業では、会員業務支援システム「たっけんクラウド」と不動産情報サイト「ハトラぶ千葉」の普及促進を図りました。このほか、継続事業以外の事業として、宅地建物取引士資格試験事務の実施、宅地建物取引士証の交付事務及び宅地建物取引士の資質向上並びに会員啓発に関する事業、地域社会の健全な発展を支援する事業などを実施しました。

以下に「令和元年度事業計画」に則り行われた各種事業の執行状況を報告します。

## 1. 指定流通機構及び不動産流通システムの整備支援に関する事業（継1）

### (1) 指定流通機構の支援事業

円滑な不動産流通と取引の公正を確保するため、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のサブセンターとして以下の事業を実施した。

- ① レインズへの加入促進、成約報告の促進に努め、会員のレインズ利用をサポートする等、システムの適正な運用管理を行った。また、新システムの構築に向けたヒアリングに対し会員及びサブセンターからの要望事項を報告した。
- ② 本会より役員を派遣し、東日本レインズの運営に参画したほか、東日本レインズの構成団体の全宅連系17協会で組織する全宅連東日本地区指定流通機構協議会に参加し、円滑な運用に努めた。

### (2) 不動産流通システム整備事業

一般消費者向けの不動産情報「全宅連続合サイト(ハトマークサイト)」の円滑な運営と管理を行った。

〔上記(1)(2)の所管は流通委員会〕

## 2. 国及び地方公共団体等への協力並びに提携に関する事業（継2）

### (1) 災害時における民間賃貸住宅情報提供事業

- ① 千葉県と締結した「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」に基づき、台風15号の被災者向け民間賃貸型応急住宅情報の提供を会員へ依頼した。その結果、405件の住宅情報を千葉県へ提供した。また、会員への制度周知を図るほか、応急住宅を希望する被災者と会員との連絡調整を行った。
- ② 災害時に民間賃貸住宅情報の提供に協力できる会員の名簿及び民間賃貸住宅の家賃相場に関する調査結果を千葉県へ報告し事業に協力した。

### (2) 住宅セーフティネット制度関連協力事業

- ① 千葉県あんしん賃貸支援事業関係業務  
千葉県との「千葉県あんしん賃貸支援事業実施協定」に基づき、あんしん賃貸協力店の登録促進等支援事業に協力した。
- ② 千葉県すまいづくり協議会居住支援部会関係業務  
行政と業界団体等で組織される「千葉県すまいづくり協議会居住支援部会」の構成団体として協力するとともに、住宅確保要配慮者に関する支援事業の検討を行った。

### (3) 公共事業用地代替地情報提供協力事業

公共事業用地代替地取得媒介業務の推進を図るため、協会ホームページ等を通じて周知を行った。

〔上記(1)(2)(3)の所管は流通委員会〕

#### (4) 自治体等への協力事業

##### ① 空き家対策に関する業務

千葉県内の空き家に対する行政と連携した事例の調査・研究、空き家の有効活用に向けた取り組みについて検討を行い以下を実施した。

- a. 市町村と支部の空き家対策協定等の締結を推進した(締結済 34、協議中 6)。
- b. 空き家対策に関する基礎知識と技能の取得を目的とし空き家相談に対応する相談員の養成する空き家対策相談員研修会の録画の受講者に対し、空き家対策相談員証を交付した(受講者 2 名、空き家対策相談員計 164 名)。
- c. 空き家所有者向けの「空き家ガイドブック」を増刷し、千葉県、県内 54 市町村、会員に配布したほか、協会ホームページ等においても内容を公開し空き家相談等の周知を図った(配布部数:支部 1, 200 部、市町村 2, 600 部)。
- d. 千葉県住宅課が開催する千葉県空き家等対策検討部会に参加し、千葉県の取り組みや市町村の動向等を把握し連携に努めた。

[上記①の所管は空き家対策特別委員会]

##### ② 千葉県外国人学生住居アドバイザー事業の協力

千葉県が実施している千葉県外国人学生住居アドバイザー事業に協力し、外国人学生の賃貸住宅の提供及び助言により住居を確保する住居アドバイザーの推薦を行った(33 名)。

##### ③ 公益財団法人千葉県暴力団追放県民会議支援協力

県内の不動産業界における暴力団排除に向け、公益財団法人千葉県暴力団追放県民会議の活動を支援するとともに緊密な連携に努め、啓蒙活動を推進した。

[上記②③の所管は総務委員会]

### 3. 適正な宅地建物取引業の確保及び啓発に関する事業 (継 3)

#### (1) 宅建業者指導事業

事務所調査規程に基づき、全会員を対象とした事務所整備状況指導・調査の定期調査を 10 月 1 日から 10 月 31 日に実施し、調査において改善を要すると認めた会員に対して必要な指導・助言を行った。

#### (2) 公正な取引推進事業

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会(公取協)と連携し、不動産の表示に関する公正競争規約の普及と順守励行を図るため以下の事業を行った。

- ① 本会より役員を派遣し、公取協の運営に参画した。
- ② 公正競争規約違反に対する措置等を広報に掲載し、公正競争規約の周知徹底を図った。
- ③ 新入会員に対し、公正競争規約関連の研修を行うほか「公正競争規約加盟事業者」である旨のステッカーを配布し掲示を推進した。

④ 公正競争規約違反事業者に対する事情聴取を行い厳重注意とした(3件)。

### (3) 研修事業

#### ① 本部研修会の実施

宅地建物取引業法第64条の6で定められた研修(法定研修)は、宅建業者として必要な知識及び能力の向上を図ることを目的とし、保証協会千葉本部との共催により実施した。本部研修会は県内を柏、松戸、市川、船橋、千葉、木更津、東金、成田の8地区に分けて2回実施した。

##### 第1回(6月3日～7月9日)

研修内容 「待ったなし!民法(債権法)改正が不動産取引に与える影響(売買編)」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

研修内容 「確認しておきたい関係法令等と最近のトラブル事例及びその回避等」

講師 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部

##### 第2回(11月1日～12月5日)

研修内容 「待ったなし!民法(債権法)改正が不動産取引に与える影響(売買条項・賃貸編)」

講師 弁護士 柴田龍太郎、高川 佳子、沼口 直樹

#### ② 支部研修会の実施

地域性を生かした支部研修会は、宅地建物取引業法及び同法関係法令、法令上の制限、税務関係などの課目を中心に研修規程に基づき実施した。

### (4) 新規免許業者研修事業

新規免許業者を対象とした法定研修を保証協会千葉本部と共催して実施した。サブテキストとして全宅連版売買契約書の書き方、重要事項説明書の書き方を配付した。

実施日等 第1回 9月20日 出席者44名

第2回 3月13日 ※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止

研修内容 「千葉県における業務処理の現状等」

講師 千葉県 県土整備部 建設・不動産課

研修内容 「宅地建物取引業法違反に関するトラブルの実例」

講師 弁護士 熊谷 則一

研修内容 「不動産広告の規制について」

講師 (公社)首都圏不動産公正取引協議会

研修内容 「宅建協会・保証協会の制度、組織及び運営について」

講師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 副会長 高崎 正雄

### (5) 一般消費者への啓蒙事業

消費者の不動産取引に関する基礎教育をテーマに産官学(宅建協会、全日千葉県本部、

千葉県、明海大学)連携により千葉県不動産取引研究会を組織し、消費者啓発のための講習会「マイホームを買う前に聞いて安心講習会」を開催した(通算 29 回)。

#### 第 1 回消費者啓発講習会

日 時 9 月 14 日 (土) 13:00~16:00

場 所 明海大学 (浦安市明海 1)

内 容 等 「マイホーム関連施策の最近の動き」

講 師 千葉県 県土整備部 建設・不動産業課

「戸建住宅の安全性どう見極める？」

講 師 明海大学 不動産学部 准教授 前島 彩子

「新築マンション・中古マンションの買い方」

講 師 明海大学 不動産学部 教 授 周藤 利一

「スッキリ解決!業者選びから契約までのポイント」

講 師 (一社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西邨 昭一

参 加 者 80 名

#### 第 2 回消費者啓発講習会

日 時 3 月 7 日 (土) 13:00~16:00

場 所 船橋市中央公民館(船橋市本町 2-2-5)

※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止

[上記(1)~(5)の所管は綱紀研修委員会]

#### (6) 不動産取引に関する情報提供事業

安全な不動産取引の普及啓発を図るため、不動産関連法令等の改正、税制、紛争事例、トラブル防止などの情報等を掲載した広報誌「宅建ちば」を保証協会と共同で4回発行した。発行した広報誌は、会員のほか全宅連及び各都道府県協会、千葉県、行政書士会等の県内関係団体、並びに支部を通じ地元市町村へ配布し、広く閲覧に供した。

また、会員や消費者に対し、ホームページを活用して、不動産関係法令や不動産取引の知識、関連情報等の情報を提供するとともに、本会の実施する不動産無料相談所、法定研修会、宅地建物取引士講習等の案内を行った。

[上記(6)の所管は広報委員会]

## 4. 宅地建物取引に関する無料相談事業 (継 4)

### (1) 不動産無料相談事業

#### ① 不動産無料相談所の設置

保証協会との共同運営により本部及び支部事務所に不動産無料相談所を設置して、不動産に関する相談業務を行ったほか、保証協会の宅地建物取引業法第 64 条の 5 に定める

苦情解決申出の受付業務を行った。

② 不動産無料相談

本部において、専任相談員による不動産無料相談を毎週火曜日と金曜日に実施するとともに、支部事務所において無料相談を行い、消費者からの相談に対して適切な助言、専門機関等の紹介などを行った。

③ 弁護士による法律相談

弁護士による無料法律相談を本部で毎月2回(原則第1・第3月曜日)実施したほか、支部で法律相談を実施した。

④ 不動産無料相談所のPR

JR千葉みなと駅に広告看板を掲示して無料相談所の周知を図るほか、ホームページにおいて無料相談所の目的、不動産無料相談や法律相談の日時等を明示し、広く一般に利用機会を公開した。

⑤ 関係機関との連絡調整

保証協会千葉本部の苦情解決・研修業務委員会と連携のもと、千葉県ほか関係機関と情報交換を行い、紛争の未然防止に努めた。

(2) 相談員派遣事業

千葉県が開設する「不動産取引事前相談」(毎週月曜日)に相談員を派遣し、相談者への助言等を行い紛争の未然防止に努めた。また、支部より自治体等の相談窓口相談員を派遣し、消費者からの相談に応じた。

[上記(1)～(2))の所管は無料相談業務委員会]

## 5. 宅地建物取引士証の交付事務及び宅地建物取引士の資質向上並びに会員啓発に関する事業

(1) 宅地建物取引士講習の実施

宅地建物取引業法第22条の2に定められた知事が指定する宅地建物取引士講習(法定講習)を下記のとおり実施した。

講習の科目及び時間	建設省告示第1798号による				
講習を実施した場所	a. 千葉県不動産会館(千葉市中央区中央港1-17-3)				
	b. 柏商工会議所(柏市東上町7-18)				
	c. 松戸商工会議所(松戸市松戸1879-1)				
講習を実施した日	a. 千葉県不動産会館				
	平成31年	4月5日	4月24日		
	令和元年	5月15日	6月4日	7月10日	7月23日
		8月7日	8月23日	9月4日	9月27日

	10月29日	11月8日	11月27日	12月13日	
				12月25日	
令和2年	1月15日	2月7日	2月19日	3月4日	
	3月27日				
b. 柏商工会議所					
令和元年	11月20日				
令和2年	3月3日				
c. 松戸商工会議所					
平成31年	4月10日				
令和元年	6月19日	9月3日			
令和2年	1月15日				計26回
受講者数	3,678名	(千葉県登録3,607名、他県登録71名)			

## (2) 宅地建物取引士証の交付事務の実施

千葉県との「事務委託契約」に基づき、千葉県登録者の宅地建物取引士証の交付事務を行った。

① 法定講習受講者交付数	3,607名	
② 他団体受講の千葉県登録者交付数	536名	
③ 他都道府県協会受講の千葉県登録者交付数	78名	
④ 合格後1年以内の交付数	892名	
⑤ 再交付数	58名	計5,171名

[上記(1)～(2)の所管は取引士講習委員会]

## (3) 会員啓発に関する事業

### ① 従業者教育研修制度の普及、受講促進

不動産業に従事する者に対する適正な取引実務知識の普及を目的とした通信教育講座「不動産キャリアパーソン」の履修を新入会員に義務付けるとともに、本部研修会やホームページ等を活用して本制度の内容等を広く周知し、受講者の拡大を図った。本年度の受講申込者数は180名であった。

[上記(3)の所管は綱紀研修委員会]

## 6. 会員及びその従業者の事業支援並びに福利厚生に関する事業

### (1) 「たっけんクラウド」&「ハトラぶ千葉」の普及促進

- ① 会員業務支援システム「たっけんクラウド」の普及促進のため、前年度に引き続き支部主催セミナーを開催したほか、新規入会時または研修会等でパンフレットを配布し、加入促進を図った。加入者は483社。

- ② コンテンツ充実のため、登記情報取得サービス機能を5月8日にリリースした。また、新たな業務支援コンテンツの調査研究を行った。
- ③ 民間ポータルサイトに新規申込会員向け連動キャンペーンの継続を依頼した。
- ④ システムの普及促進並びにコンテンツ拡充のため、他団体の動向に注視するとともに、(株)いえらぶグループとの意見・情報交換を行った。

## (2) 会員及び従業者の業務支援事業

### ① 関連団体等との協定等に基づいた会員収益のための業務

千葉県住宅供給公社をはじめとする各提携業務について、協会ホームページや広報等を通じて周知を行い利用促進に努めた（令和元年度実績3件）。

〔上記(1)、(2)①の所管は流通委員会〕

### ② 広報誌の発行業務

協会本部・支部の事業活動状況や不動産関連の幅広い情報を会員に周知するため、広報誌「宅建ちば」を保証協会千葉本部と共同で4回発行した。掲載内容は随時見直しを行い、紙面の充実を図った。

発行時期及び主な内容

#### ・春号（4月 vol.109）

「第6回理事会」「Information」「障害のある人に必要な配慮を」建設・不動産業課「民法改正について」「千葉の城(大多喜城)」「法定講習会のお知らせ」他

#### ・夏号（7月 vol.110）

「定時総会開催報告」「みんなで手話を知ろう」法律教室「民法改正が与える賃貸借契約に与える影響について」「ホキ美術館」「公取協通信」「支部だより」他

#### ・秋号（10月 vol.111）

「宅建ゴルフ大会報告」法律教室「新制度に向けての特約事項の作り方」「ハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について」「千葉の城(久留里城)」他

#### ・新年号（1月 vol.112）

「年頭のあいさつ」「知事年頭あいさつ」「第3回理事会・第2回幹事会」法律教室「建物賃貸借契約に関する全宅連書式について」「千葉の博物館県立房総のむら」他

### ③ 協会ホームページ業務

不動産関連情報や協会からのお知らせなど速報性の高い情報や広報誌のバックナンバー、各種書式のダウンロードサービスを行った。また、消費者向け会員紹介ページをはじめとする各コンテンツの充実と円滑な運用に努めた。

### ④ その他広報業務

- a. 協会PRのため、引き続き千葉都市モノレール県庁前駅の看板を設置した。
- b. 会員店舗掲示用の年賀ポスターとカレンダーを作成し全会員に配付した。

- c. 会員店頭掲示用の「ハトマーク」ステッカーを作成し全会員に配布した。
- d. 「なのハット」ステッカーを増刷し会員に配布した。

〔上記②～④の所管は広報委員会〕

⑤ 会員支援団体との連携

一般財団法人千葉宅建支援センターと連携して取扱事業の情報提供を行うなど、会員支援業務の拡充・利用促進に努めた。

⑥ 会員業務に関する各種制度のPR、加入促進等

- a. 全宅住宅ローンの利用
- b. 宅地建物取引士賠償責任補償制度への加入
- c. 提携大学推薦入学制度(明海大学、宇都宮共和大学)

〔上記⑤⑥の所管は総務委員会〕

(3) 会員及び従業者の相互理解のための行事及び福利厚生に関する事業

① 会員の慶弔及び見舞に関する事項

会員に対し、「弔慰金及び見舞金等に関する規程」に基づいて、弔慰金を贈った。  
ご逝去された皆様のご冥福をお祈り申し上げます。

故 渡邊 勝利 様 (市川)	故 栗飯原俊行 様 (千葉)
故 塚本 誠 様 (市原)	故 小口 泰臣 様 (千葉)
故 後藤 信利 様 (東葛)	故 田邊 昭治 様 (北総)
故 鶴岡 潔 様 (東葛)	故 石井 慎一 様 (南総)
故 岡田 元信 様 (東葛)	故 植村 博行 様 (東葉)
故 木村富士夫 様 (九十九里)	故 岩田 一秀 様 (東葛)
故 遠藤 俊雄 様 (松戸)	掲載を希望されない方7名

計20名

② 会員の福祉共済に関する事項

現在、提携している生命共済など各種共済制度の加入手続き等を行うとともに、ホームページや広報誌等で会員へ周知し加入促進を図った。

③ 会員相互の親睦行事の立案、実施及び会員の福利厚生に関する事項

- a. 会員相互の親睦・交流を図るため、「第61回宅建ゴルフ大会」を9月18日、泉カントリー倶楽部で開催した(参加者141名)。
- b. 会員及び従業者等の福利厚生の一環として、割引利用等各種企業と提携している案内の配布や協会ホームページ等で会員に周知し利用促進に努めた。

〔上記(3)の所管は厚生委員会〕

## 7. 宅地建物取引業の進歩改善のための調査研究に関する事業(継3)

### (1) 関係法令に関する調査研究

宅地建物取引業法やその他関係法令の改正や民法改正動向等に関する情報の収集を行い、宅地建物取引業の適正化を図るため、その対応について調査研究を行った。

### (2) 不動産業務に関する調査研究

不動産業をめぐる環境の変化に対応し、会員の事業環境の課題や各地域の懸案事項を把握し、適正な不動産取引を推進することを目的に設置した調査研究センターにより宅地建物取引に関する諸問題の調査研究を行った。

[上記(1)(2)の所管は総務委員会]

## 8. 関係官庁及び諸団体等に対する建議献策に関する事業(継3)

不動産に関する消費者の負担軽減や土地・住宅流通の活性化を目指し、不動産業界の健全な発展等を図るため、令和2年度税制改正及び土地住宅政策等の改善を求め、全宅連を通じ下記事項を要望するとともに、全宅連との連名で県内選出の与党国会議員に対し要望書を提出し、その実現に努めた。

### [税制関係]

### (1) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の創設

土地の適切な利用・管理を促進することにより、さらなる所有者不明土地の発生予防及び地域経済の活性化に資するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る特例措置の創設を要望した。

※ この結果、以下の特例措置が創設された。

#### [特例措置の概要]

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置

- ・低未利用地であること及び買主に当該物件を利用する意向があることについて、市区町村の確認が必要
- ・更地のみではなく空き家等の建物を有する場合についても対象となる予定
- ・適用期間は、土地基本法等の一部を改正する法律(仮称)の施行日または令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日まで

### (2) 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進、土地の流動化・有効活用の促進等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限の延長を要望した。

#### ① 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率（令和2年3月31日）を延長すること

※ この結果、令和4年3月31日まで2年間延長された。

② 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること

※ この結果、令和4年3月31日まで2年間延長された。

③ 不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6か月）とする特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

※ この結果、令和4年3月31日まで2年間延長された。

④ 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長

宅建業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置（所有権移転登記：一般住宅0.3%→0.1%）の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

※ この結果、令和4年3月31日まで2年間延長された。

⑤ 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和元年12月31日）を延長すること。

a. 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

b. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

c. 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

※ この結果、令和3年12月31日まで2年間延長された。

⑥ 特定の事業用資産の買換特例

特定の事業用資産に係る長期保有土地等から土地建物等への買換えについて、課税の繰延べを認める特例措置の適用期限（令和2年3月31日）を延長すること。

※ この結果、令和5年3月31日まで3年間延長された。

⑦ その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

a. 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置 …… 令和2年3月31日

※ 令和4年3月31日まで2年間延長された。

b. 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置

…… 令和2年3月31日

※ 令和4年3月31日まで2年間延長された。

c. 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税） ……令和2年3月31日

※ 令和4年3月31日まで2年間延長された。

d. 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置 ……令和2年3月31日

※ 令和4年3月31日まで2年間延長された。

e. 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例 ……令和元年12月31日

※ 令和4年12月31日まで3年間延長された。

f. 法人の土地譲渡重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置 ……令和2年3月31日

※ 令和5年3月31日まで3年間延長された。

g. 老朽化マンションの建替等の促進に係る特例の延長等、マンションの管理適正化・再生円滑化等を一体的に進めるための措置（登録免許税、不動産取得税） ……令和2年3月31日

※ 令和4年3月31日まで2年間延長された。

h. 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等） ……令和2年3月31日

※ 令和4年3月31日まで2年間延長された。

### (3) 住宅ローン控除等の要件の緩和

#### ① 築年数要件の廃止

住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の築年数要件（20年または25年）を廃止し、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた住宅又は耐震基準適合証明がなされたものを特例の適用対象とすることを要望した。

#### ② 床面積要件の見直し

今後ひとり暮らし世帯の増加が予想されることから、住宅ローン控除、登録免許税の特例、住宅取得資金等贈与制度等の床面積要件を35㎡以上とすることを要望した。

#### ③ 二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン控除の適用対象にすることを要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

### (4) 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税軽減措置（小規模住宅用地1/6，一般住宅用地1/3）の適用対象とすることを要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

#### (5) 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産取得税等に係る軽減措置の創設を要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

#### (6) 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産譲渡契約書等に係る印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税の抜本的な見直しを要望した。

※ 今後の課題として、引き続き要望していく。

### [政策関係]

#### (1) 銀行等の不動産業参入を認めないこと

昨年引き続き、令和元年9月18日、一般社団法人全国地方銀行協会が銀行の不動産業解禁要望を内閣府に提出した。銀行の不動産業参入は、中小宅建業者にとって死活問題となるとともに、銀行そのものの健全性を阻害することから、断固阻止する要望活動を展開した。

#### (2) 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

心理的瑕疵となり得る取引等について、国民全体の利益の保護及び適正な宅地建物取引を実現するため、宅建業者が重要事項として説明すべき心理的瑕疵の範囲及び期間を明確にするガイドラインの作成を要望した。

#### (3) 地籍調査事業の推進に係る制度整備

国民生活・経済の基礎的な制度インフラである地籍整備等について、災害復旧・復興の迅速化、空き家・空き地等の流通促進及び所有者不明土地の有効活用等のための着実な推進がなされるよう必要な制度整備を行うことを要望した。

#### (4) 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅を安全・安心に取引できる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備を行うことを要望した。

- ① 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること
- ② 国の施策である「安心R住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること

#### (5) 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

① 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うことを要望した。

② 法定相続情報証明制度

相続登記を促進するため創設された「法定相続情報証明制度」について、既存住宅流通促進及び空き地・空き家の利活用促進のため、宅地建物取引士を資格者代理人に含めることを要望した。

(6) 空き家所有者に係る税情報の開示

平成 27 年 5 月に全面施行された「空き家対策特別措置法」により、周囲に危険を及ぼしているような特定空き家について、固定資産税情報から空き家の所有者を特定できる仕組みが構築されたが、開示される固定資産税情報はあくまで自治体内での内部利用に限られていることから、急増する空き家の流通を促進等するため、住宅ストック流通の担い手である宅建業者に対して、空き家所有者に係る固定資産税情報を開示できる仕組みの構築を要望した。

(7) 賃貸の媒介報酬の見直し

宅建業者が受けることができる報酬額を定める報酬告示は昭和 45 年に規定され、昨今の空き家・既存住宅流通活性化の必要性の高まり等により、平成 29 年度に空き家等の低額物件の売買に係る媒介報酬が見直されたが、賃貸による空き家等の有効活用も多分にあることから、賃貸に係る媒介報酬についても見直すよう要望した。

(8) 農地法の改善

農地法第 5 条の農地転用許可制度について、以下の見直しを要望した。

- ① 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第 34 条 11 号及び 12 号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ② 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

(9) 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすることを要望した。

- ① 契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること
- ② 契約期間が 1 年以上の場合の、期間満了の 1 年前から 6 カ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること

(10) 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を要望した。

- ① 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること
  - ② インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること
- 〔上記事業の所管は総務委員会〕

## 9. 地域社会の健全な発展を支援する事業

地域行政や千葉県警察等と連携して、安全安心なまちづくりや地域活性化に貢献するため、地域に根差した支援事業を実施した。

### (1) 防犯関係

- ① ひとり暮らしの女性防犯活動
- ② 子供110番の店の普及促進
- ③ 防犯パトロール等地域安全活動
- ④ 反社会的勢力排除活動
- ⑤ その他防犯に関する行政や関係団体との協力

### (2) 地域社会、行政機関との支援協力

- ① 市民祭り等地域イベントへの参加
- ② 地域住民を対象とした講習会等の実施
- ③ 関係行政機関等との連携協力
- ④ その他各地域貢献活動

〔上記(1)(2)の所管は総務委員会〕

## 10. その他この会の目的を達成するために必要な事業

### (1) 宅地建物取引士資格試験事業

宅地建物取引士資格試験の協力機関として、一般財団法人不動産適正取引推進機構との業務委託契約に基づいた試験事務を実施した。

試験事務の実施にあたっては、試験事務規程に基づき、試験会場等の確保や受験申込の受付をはじめとする各種業務を適正に実施したほか、試験当日の業務を円滑に実施するため、試験本部員を対象とした説明会を10月10日に、試験監督員を対象とした説明会を10月11日、10月18日、10月19日に開催し試験に備えた。10月20日の試験当日の運営にあたっては、県内11会場に試験本部員114名、試験監督員209名を配し、宅地建物取引士試験を適正かつ確実に実施した。

令和元年度試験概要(千葉県)

申込者 15,714名、受験者 12,572名、合格者 2,154名(合格率 17.1%)

〔上記①の所管は宅建試験運営委員会〕

## (2) 受託事業

### ① 全国賃貸不動産管理業協会業務

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)千葉県支部との業務委託契約に基づき、全宅管理並びに各種サポート事業の周知や入会案内の配布等による入会促進を行った。また、本年度千葉県支部発足を記念した全宅管理及び宅建協会会員を対象とした講演会を実施した。

全宅管理千葉県支部設立記念講演会

実施日等 11月13日(水) 13:00~16:00 受講者 95名

場 所 千葉県不動産会館

内 容 等 「賃貸管理の重要性と中小業者の生き残り策」

講 師 (一社)全国賃貸不動産管理業協会 会長 佐々木正勝

「全宅管理顧問弁護士が語る

今知っておくべき民法改正のポイントとその影響」

講 師 (一社)全国賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士 佐藤貴美

### ② 千葉県不動産コンサルティング協議会業務

不動産コンサルティング技能登録制度の普及促進のため、千葉県不動産コンサルティング協議会に協力し各種研修会を実施した。

・専門教育講習会

1月23日「不動産相続対策コース」 受講者 69名

・実務研修会

7月8日 受講者 28名 11月14日 受講者 20名 2月17日 受講者 21名

### ③ 全宅連安心R住宅制度業務

既存住宅の流通活性化を図るため、国土交通省に事業者団体として登録された全宅連が実施する「全宅連安心R住宅制度」の周知啓発を行うとともに、会員からの標章使用申請に係る業務を適切に行った。

## (3) 会議室貸出に関する事業

各種団体等の研修会へ会館を提供し、有効活用に努めた。

〔上記(2)(3)の所管は総務委員会〕

## 11. 法人管理

### (1) 入 会

#### ① 入会審査

入会申込者及び役員等の経歴確認や苦情・弁済の有無について確認の上、支部入会審査委員会を開催した。支部入会審査委員会では、入会申込者の事務所調査や審査に必要な事項の聴取を行うなど、入会の適否の判定を行った。本部に上申された入会案件については、入会審査委員会を開催して、入会審査基準に基づき審査を行い、入会の可否を決定した。このほか、入会相当として本部に上申された入会案件については、入会審査委員会のほか、審査期間を短縮するため、委員長決裁による審査を実施した。

## ② 入会促進

- a. 入会案内や独立開業者向けリーフレットを行政庁及び本部・支部窓口で配布した。
- b. 協会ホームページ内の開業者向け専用ページに入会案内を掲載するほか、希望者に入会案内を送付し入会促進に努めた。
- c. 全宅連の実施する入会申込者へのアンケートに協力し、アンケート調査結果を業務運営の参考とした。
- d. 新入会員紹介キャンペーンを実施し加入促進に努めた。
- e. 宅建業開業支援セミナーを開催したほか、毎月開業支援相談を実施し加入促進に努めた。

開催日等 第1回 7月24日 参加者32名

第2回 3月11日 ※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止

内容等 不動産業の現状と宅地建物取引業の開業に向けて

講師 不動産鑑定士 吉野 荘平

現役経営者による不動産業の体験談

講師 協会役員・会員

[上記(1)の所管は入会審査委員会]

## (2) 総務

### ① 特別委員会の設置、その他会務運営の企画立案

- a. 会務運営の企画立案及び令和2年度事業計画案を策定した。
- b. 全宅連ハトマークグループ・ビジョンを軸に本会の短中期の課題と具体的事業をとりまとめた「ハトマークビジョン千葉」を策定した。

### ② 表彰に関する事項

- a. 定時総会時表彰（令和元年5月28日）  
平成30・令和元年度内に国及び県から表彰等を受けた方に対し記念品を贈呈した。
- b. 推薦基準に則り表彰推薦候補者の選定を行い国及び千葉県へ推薦した。

### ③ 台風等の豪雨災害に対する災害見舞金の送付

9月から10月にかけて相次いで発生した台風等の豪雨災害により被災された会員に対し災害見舞金を贈った(全壊3件、半壊13件、一部損壊303件 計319件)。

- ④ その他総務に関する事項
  - a. 千葉県不動産会館の管理運営
  - b. 会員管理システムの改修・機能追加を行った。
  - c. 役員の任期満了(令和2年)に伴い選挙管理委員会を設置した。  
〔上記(2)の所管は総務委員会〕

### (3) 財 務

- ① 決算に関する事項
  - a. 本支部会計合算処理等の決算内部手続きを行い、令和元年度の決算を実施した。
  - b. 公益目的支出計画実施報告書を作成し行政庁に提出した。
- ② 予算に関する事項
  - a. 令和元年度事業計画に基づく収支及び財産に関し、適正な予算執行と円滑な会計処理を行った。
  - b. 令和2年度予算案を策定した。
  - c. 令和2年度支部交付金について検討を行った。
- ③ 監査に関する事項
  - 期末監査会(4月15日)及び中間監査会(10月28日)を実施した。
- ④ 会計処理の指導
  - a. 税務・会計処理全般について、専門的立場から顧問公認会計士の指導助言を受け、適正な会計処理を行った。
  - b. 支部会計処理の相談及び指導を実施した。
- ⑤ 会費徴収に関する事項
  - 口座振替、その他会費徴収に関する業務及び納入管理を行った。
- ⑥ 関係諸規程に定められた所管業務の実施
  - 定款、定款施行細則で定められた委員会業務及び金銭出納のほか、経理規程、経理事務規則並びに固定資産管理規則で定められた所管業務を実施した。  
〔上記(3)の所管は財務委員会〕

### (4) 少額短期保険に関する調査研究

- 少額短期保険制度に関する調査・研究を行い、専門家から意見等を聴取し、少額短期保険制度の把握、県内市場分析、他団体の動向と実績等を取りまとめ会長あてに答申した。  
〔上記(4)の所管は少額短期保険検討特別委員会〕